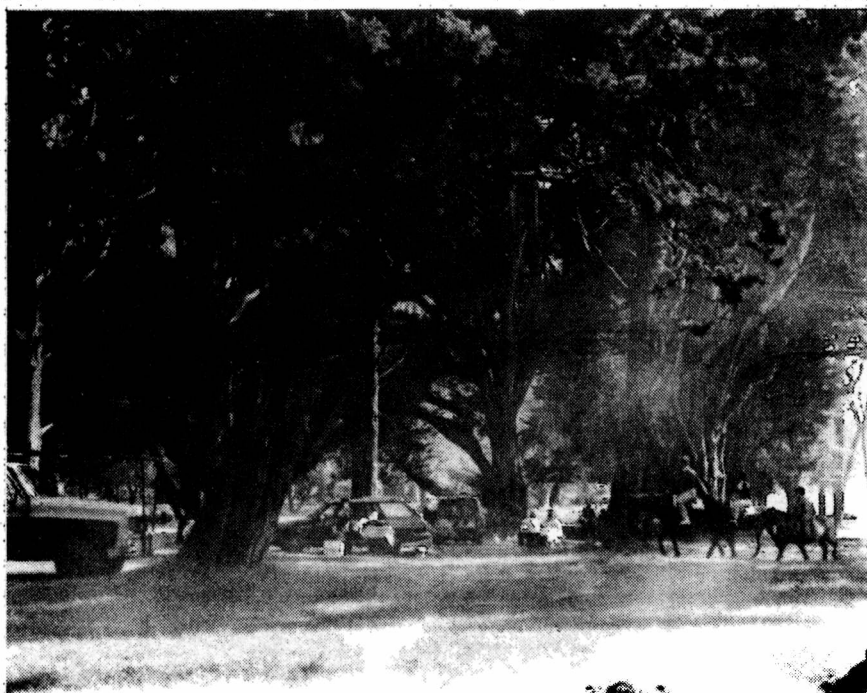


PARQUE PEREYRA IRAOLA

Rehabilitación de su Patrimonio



Julio A. Morosi • Beatriz C. Amarilla • Mabel I. Contín
Cristina E. Vitalone • Alfredo L. Conti
ARQUITECTOS



LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE

Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires

PARQUE PEREYRA IRAOLA

Rehabilitación de su Patrimonio

1.- Introducción

Los países de Iberoamérica poseen un patrimonio natural y cultural de reconocida importancia. A la vez, son bien conocidos los graves desajustes físicos de sus áreas urbanas y rurales, producto de problemas estructurales de planificación territorial, económicos y sociales.

El caos urbano característico de las áreas metropolitanas, la degradación del patrimonio histórico y de las áreas verdes creadas o naturales, se constituyen en las causas de la destrucción del equilibrio ideal entre el hombre, la naturaleza y la ciudad.

Este trabajo pretende definir criterios para la puesta en valor del patrimonio edilicio y paisajístico del Parque Pereyra Iraola, localizado en la conflictiva región metropolitana de Buenos Aires, con el objeto de recuperarlo en plenitud para el uso público y revalorizarlo no sólo como área verde de una zona de alta densidad, sino también como testimonio de un establecimiento rural característico del siglo XIX. Todo ello sin olvidar la factibilidad de la propuesta en la realidad socioeconómica que la contiene.

Con especial acento en este último aspecto, se presenta una serie de medidas y acciones para el tratamiento y posterior intervención en el sector ex Estancia Santa Rosa del Parque Pereyra

Iraola que, elegido como caso piloto, es analizado y evaluado en sus aspectos físicos, funcionales y económicos.

La metodología aplicada a este caso singular es extensible, a nuestro juicio, a los numerosos casos de bienes de similar valor que sufren degradaciones e imponen una urgente intervención con el fin de mejorar y evitar la pérdida de tan significativos recursos.

2.- EL PARQUE PEREYRA IRAOLA Y SU INSERCIÓN EN EL GRAN BUENOS AIRES

Los problemas críticos que, desde el punto de vista físico y social, presentaban las ciudades del siglo XIX, dieron origen a un movimiento que contemplaba la importancia de los parques urbanos para satisfacer las exigencias higiénicas, recreativas y educativas del hombre. De este modo, y a través de la evolución del planeamiento físico, la inclusión de áreas verdes en el medio construido ha permitido la incorporación de la naturaleza a la ciudad y su disfrute por toda la población.

La influencia estabilizadora de las áreas verdes en el medio construido ha sido verificada por la medición precisa de las alteraciones que, sobre el clima, la

atmósfera, la flora, la fauna y el suelo producen los cambios ecológicos. La sicología y la sociología, por su parte, han confirmado la importancia de los parques como ámbitos que favorecen y estimulan los contactos sociales, el desarrollo del individuo y los diversificados requerimientos recreativos derivados de la creciente demanda de ocio en la sociedad contemporánea.

Actualmente la inclusión del parque en el medio construido adquiere un rango preponderante al constituirse en un elemento clave del sistema de espacios verdes, conformador de la estructura urbana por su participación en la calidad del paisaje, factor equilibrante de las disfunciones e introductor de los beneficios de la naturaleza en la ciudad.

En el sector sur del Área Metropolitana de la provincia de Buenos Aires se ha conservado uno de los parques regionales de mayor riqueza natural existentes en su jurisdicción. El parque Pereyra Iraola, espacio natural de carácter regional por su tamaño, radio de influencia, funciones asignadas y jerarquías de las mismas, calidad de sus accidentes naturales, zonas de bosques, zonas costeras, lagos, corrientes de agua, campos abiertos, etc., posee atributos que lo configuran en una entidad única.

Por su origen, ubicación y potencialidades turístico recreativas este patrimonio constituye un testimonio cultural localizado, estratégicamente, en un medio construido considerado física, funcional e históricamente como una gran conurbación.

El territorio de este desarrollo urbano de carácter industrial, de límites hoy imprecisos y en permanente expansión, está conformado por la Capital Federal, el Gran Buenos Aires y el Gran La Plata. La industrialización, generadora de la estructura urbana y principal elemento de perturbación en el sector, ha puesto en evidencia los condicionamientos a los cuales está sometido el medio natural. En este contexto, el Parque Pereyra Iraola, inmerso en su conflictivo entorno, adquiere significativa importancia como recurso ecológico, recreativo, turístico y cultural, previendo las mayores y cada vez más complejas demandas de la gran ciudad metropolitana.

3.- ORIGEN Y EVOLUCION DEL PARQUE

Hacia 1850, los estancieros constituían un poderoso grupo social, cuyo patrimonio consistía en establecimientos de ganado, propiedades urbanas, negocios y chacras en los suburbios. Muchos poseían, además, barracas de frutos, transporte de carretas, pulperías y saladeros. Entre estos últimos, se encontraba el de Don Simón Pereyra quién allí faenaba los vacunos que procedían de sus campos en la localidad de Balcarce, provincia de Buenos Aires.

La ampliación de sus negocios lo llevaron a comprar un nuevo campo que, destinado originalmente a la concentración de ganado para la industria de los saladeros, se transformaría prontamente en una estancia ganadera modelo: la San Juan de Pereyra.

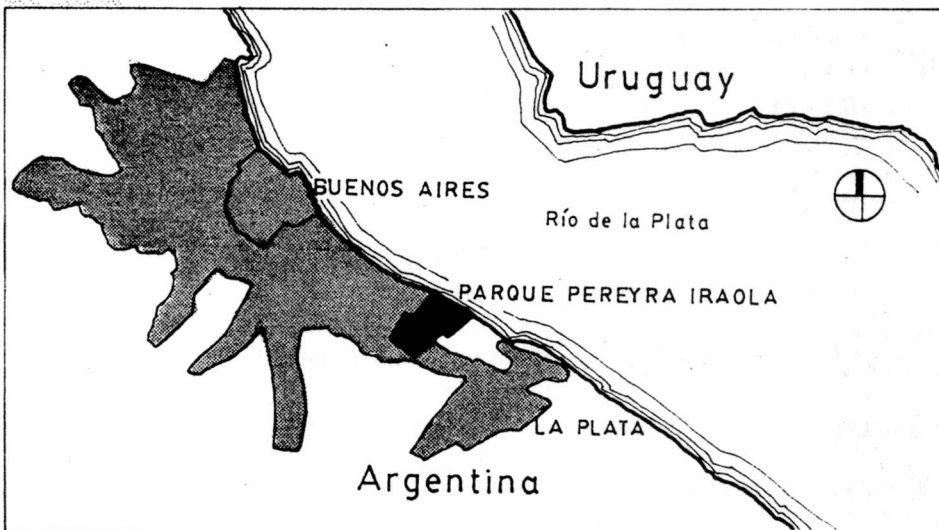
Leonardo Pereyra, hijo del citado Simón y heredero del bien en 1852, comienza el proceso de adecuación del establecimiento

tir "la barbarie ganadera en el arte de la verdadera industria pastoril", estancieros criollos y extranjeros comienzan a conformar un grupo de 'gentleman farmers'. Entre ellos, Leonardo Pereyra y Vicente Casares fundan en 1889 el Herd Book Argentino para la raza Shorthorn, lo que significó un paso importante en el proceso de mestización del ganado. Crecen aceleradamente las plantaciones de alfalfa, como muestra evidente de la prioridad que se le concedía al engorde del ganado, y se incorporan nuevos adelantos tecnológicos.

Los elevados ingresos provenientes de la actividad agropecuaria dieron origen a singulares arquitecturas, frente a la modestia y el mínimo confort de las estancias de los primeros cincuenta años del siglo XIX. Surgieron edificios sobre patrones extranjeros, trasladados a estas tierras por los viajeros o transferidos por las lecturas de esta nueva clase pudiente e ilustrada. Así se levantaron castillos feudales, chalets suizos, palacios renacentistas o italianizantes, "manors" ingleses y modelos franceses.

Inspirados en épocas anteriores, aparecen edificios más austeros y tradicionales donde predominaban las anchas galerías, rejas y aljibes. Estos, como el establecimiento modelo San Juan de Pereyra, que fuera admirado por la Infanta Isabel en 1910, estaban rodeados de importantes parques diseñados por reconocidos paisajistas. El follaje alternaba con espléndidas estatuas de mármol, fuentes y ornamentos que, junto a los elementos propios del equipamiento de esos establecimientos, contribuían a crear un ambiente de gran singularidad.

El parque de la estancia San Juan, constituye un patrimonio forestal sin precedentes. Es necesario recordar las características fitogeográficas primigenias de la pampa donde se halla enclavado



El decreto de su creación en 1949, reconoce la necesidad de potenciar este tipo de zonas en un medio construido altamente congestionado, donde actúa como barrera del crecimiento incontrolado hacia el sur de la aglomeración y elemento equilibrante de sus disfunciones.

al nuevo orden de producción de la segunda mitad del siglo XIX. Era el momento de fundar y organizar cabañas de vacunos y en 1857 adquiere en Gran Bretaña, el toro Defiance y la vaca Coral para formar el plantel Shorthorn de la estancia San Juan.

Con el propósito de conver-

-una inmensa llanura desprovista de árboles-, para valorarlo en su real magnitud.

Si bien es muy posible que en su creación hayan trabajado varios paisajistas, el principal fue el belga Carlos Vereecke quien, basándose en la observación de la naturaleza y en los principios de la pintura conjugó el colorido y la textura de las distintas especies en montes, grupos, avenidas, macizos arbóreos y arbustivos, cercos vivos, ejemplares aislados, etc., distribuyéndolos en función del recorrido vial, los amplios espacios abiertos y los elementos construidos.

Dos cartas de Vereecke al entonces presidente de la Sociedad Rural describen parte de su actividad en la estancia San Juan. En ellas reseña los resultados obtenidos en el cultivo de semillas de pino marítimo, pino insignis, araucaria imbricata -muy poco conocida en nuestro país-, ambaiba, eucalyptus globulus, etc., incluidas especies exóticas que se desarrollaban en todo su esplendor, como el llamado árbol de cristal (*Agathis Australis*), el cual parece ser uno de los tres ejemplares existentes en el país.

San Juan de Pereyra, una unidad funcional representativa por sus connotaciones económicas, sociales y políticas de la Argentina del siglo XIX y principios del XX, fue desde sus comienzos cuidadosamente equipada con las más variadas construcciones civi-

les: casa principal, capilla, cochera, puestos, piscina y vestuarios, tranqueras, molinos, entradas, sin olvidar a las bateas de lavado, bebederos y alambrados, la gran novedad técnica del momento.

Un hito importante en la historia del Parque Pereyra se produce en 1949, cuando el gobierno decide su expropiación, fundamentada, entre otros motivos, en el privilegio de poseer en la zona del Gran Buenos Aires "la riqueza forestal de más alto valor", cuya desaparición ocasionaría un "desequilibrio climático que redundaría en serios perjuicios...".

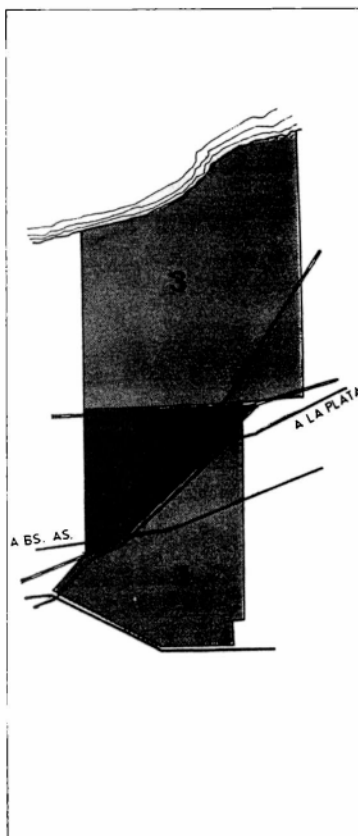
En su discurso inaugural, el entonces gobernador de la provincia de Buenos Aires reafirmaba la necesidad de crear este tipo de centros de esparcimiento en una zona tan congestionada como la de su Área Metropolitana. Decía en aquella oportunidad, "... si en alguna parte del país era necesario crear esos centros de distracción popular... era precisamente en las proximidades del Gran Buenos Aires, donde el hacinamiento de la vivienda llega al máximo y faltaban casi en absoluto lugares de turismo asequibles...".

La jurisdicción del parque comprende actualmente:

1. El sector Santa Rosa ubicado entre las vías del F.C.N.G. Roca y la ruta nacional N° 2.
2. El sector San Juan (tierras altas)

situado entre las vías Quilmes y Témperey del F.C.N.G. Roca y el camino Centenario.

3. Las "tierras bajas" o bañados que se encuentran entre las



vías Quilmes del F.C.N.G. Roca y el Río de la Plata, donde se encuentra el relicto más austral de la selva en galería que bordea los ríos Paraná y Uruguay.

Paulatinamente se ha producido un sistemático alejamiento de los objetivos iniciales del parque. Sus características de reserva forestal, pulmón verde, parque recreativo y barrera natural para evitar la megalópolis La Plata - Buenos Aires - se han resentido al afectar edificios y tierras a usos no previstos, incompatibles o no planificados.

Estas acciones han dado como resultado que de las 10.000 has. originales destinadas al uso público, sólo estén afectadas a ese fin recreativo 600 has. La Estancia San Juan está en su totalidad ocupada por organismos nacionales y provinciales y la Estancia Santa Rosa, sector abier-



to al público, cedida parcialmente. Estas situaciones, en algunos casos, configuran cesiones de carácter definitivo. Como consecuencia de estas acciones el patrimonio físico se ha visto afectado por la asignación de usos inadecuados con el consecuente desequilibrio entre dicho patrimonio y su entorno inmediato.

Por otra parte, y con posterioridad a la expropiación, se han construido nuevos inmuebles o, en algunos casos, se han realizado ampliaciones o refacciones de los originales, alterando sus cualidades primigenias y la armonía de conjunto de los edificios. Sin embargo, aún es posible apreciar la riqueza de formas, lenguajes arquitectónicos y sistemas constructivos del patrimonio construido que se encuentra en un estado de deterioro y mal uso que pone en peligro su existencia.

4.- EL PATRIMONIO EDILICIO Y PAISAJISTICO DE LA ESTANCIA SANTA ROSA

A los efectos de la propuesta metodológica de intervención, se ha tomado como caso de análisis el sector Santa Rosa, considerando las siguientes premisas:

- a) Su condición de área abierta al acceso libre de público y por consiguiente, pasible de rehabilitar e incorporar su patrimonio cultural y paisajístico, actualmente no afectado, al uso comunitario.
- b) Que se trata de un conjunto de edificios, permitiendo la observación de un espectro variado de usos y características físicas de los bienes.
- c) Que se encuentran en el sector edificios originales de la estancia, así como posteriores a la expropiación.

4.1.- EL PATRIMONIO EDILICIO

Los edificios existentes en el sector Santa Rosa resultan un importante patrimonio histórico-cultural, ya que ilustran acerca de la diversidad de funciones que coexistían en un establecimiento rural de esta importancia y magnitud.

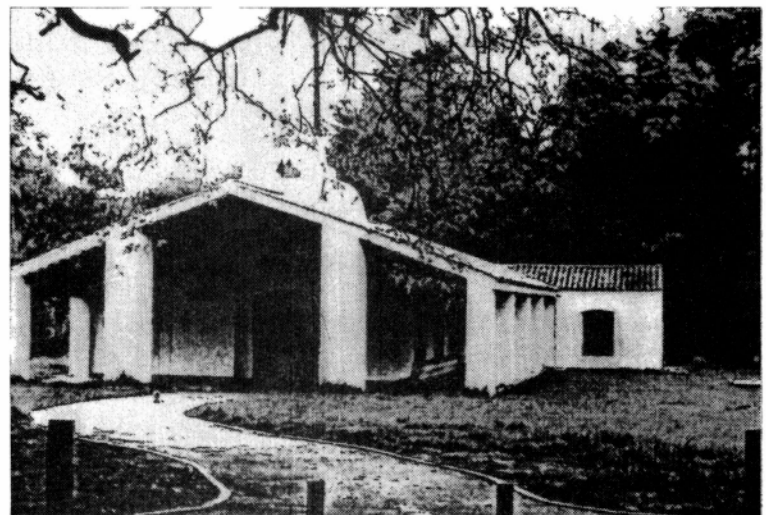
En este sector se encuentran edificios aislados o bien conformando conjuntos. Entre estos úl-

timos, se destacan el correspondiente al casco y el conformado por los edificios de servicios generales. Los edificios aislados están representados principalmente por los puestos.

El conjunto del casco está conformado por ocho inmuebles, destinados a la residencia y servicios necesarios de los antiguos propietarios.



Aquí se destaca, en primer lugar, la casa principal, un edificio de dos plantas, con amplia galería, azotea y mirador, característico de la arquitectura rural. Su lenguaje arquitectónico corresponde a la corriente neocolonial, movimiento que, a partir de la segunda década del siglo, planteó la reinterpretación de formas provenientes del pasado hispánico como reacción frente al eclecticismo internacionalista vigente en la época.



La Capilla, próxima a la casa principal, se basa también en la arquitectura del período hispánico. En este caso, la prolongación de la techumbre al frente y la galería lateral recuerdan las antiguas iglesias de la región guaraníca, tomadas, sin duda, como modelos.

El conjunto se completa con los edificios destinados a cocheras, casa de caseros, cancha de pelota, vestuarios, bombeador y generador de electricidad. En fecha reciente se han construido una batería de sanitarios públicos y un quiosco que, por sus características formales y constructivas, no armonizan con los edificios originales.

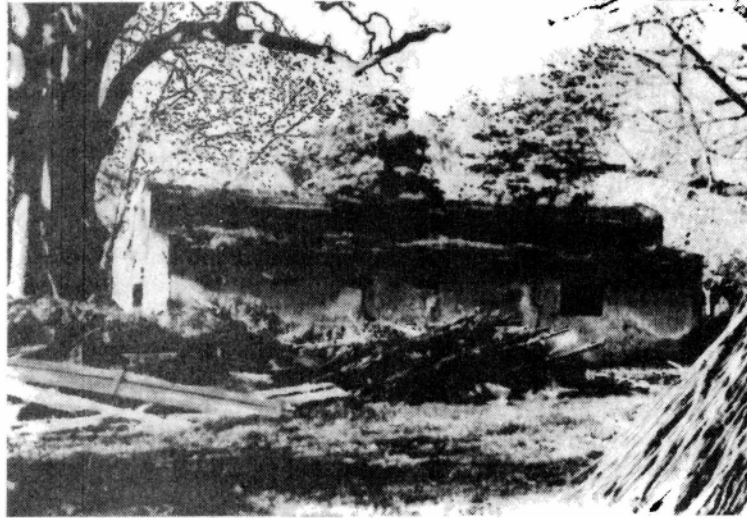
De este conjunto de inmuebles, sólo la capilla continúa con su destino original. Otros se encuentran desocupados, como una de las cocheras y la casa principal. Con respecto a la utilización pública de los inmuebles, sólo cabe mencionar la capilla y la cochera de mayores dimensiones, en la que se ha instalado una sala de interpretación donde se exhiben paneles de información sobre las especies vegetales que componen el parque.

El estado de conservación de los edificios es variable, desde las buenas condiciones de la capilla hasta el estado ruinoso de los vestuarios anexos a la cancha de pelota. La casa principal presenta un menor grado de deterioro, producto de la falta de un mantenimiento constante y adecuado. Las patologías observadas no comprometen la estabilidad del edificio, inscribiéndose básicamente en la serie de problemas generados por la presencia de humedad.

El otro conjunto de edificios que presenta remarcable interés es el que podría denominarse

como área de servicios generales y habitaciones de personal. En este caso se encuentran cuatro inmuebles destinados original-

equilibrada solución constructiva, la estructura de cierre de este interesante inmueble donde se logró el máximo aprovechamiento



mente a pabellón de habitaciones y cocina, pabellón de baños, forrajería y semillería.

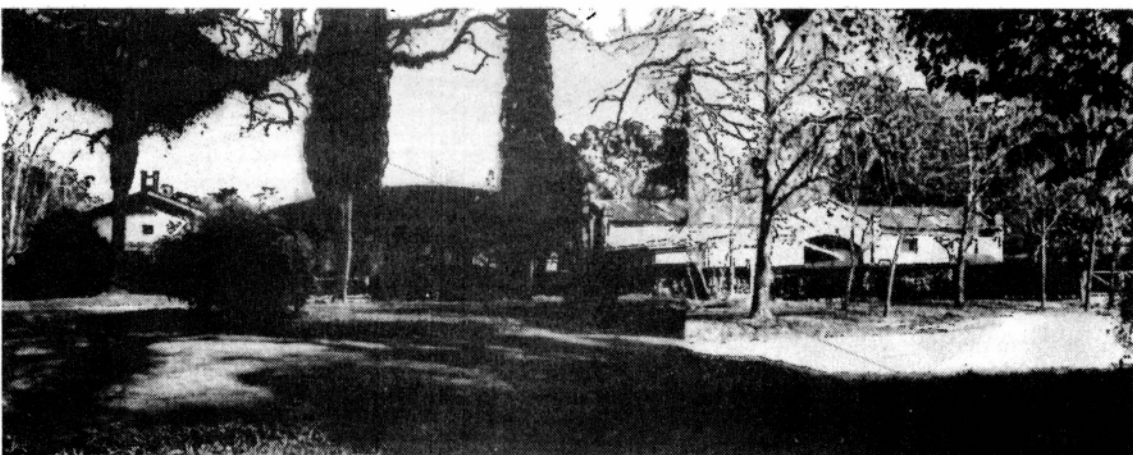
El edificio más significativo del conjunto es el pabellón de residencia del personal, un bloque formado por una carcasa de ladrillo visto con techumbre de chapa montada sobre madera que, por su aspecto exterior y el sistema constructivo utilizado, rememora a las estructuras relacionadas con la tradición funcional inglesa.

La antigua forrajería consiste, también, en una carcasa de mampostería de ladrillos revocada que sustenta una techumbre de chapa sobre estructura de madera. La carencia de cielorraso interior permite apreciar, en su

to del espacio con la construcción de un entrepiso.

El pabellón de sanitarios, está resuelto en un bloque exento de planta rectangular en el que una circulación central da acceso a los sectores de retretes, duchas y lavabos.

El conjunto, vedado al acceso público, conforma actualmente un área de servicios dentro del parque. La necesidad de contar con un espacio cubierto amplio para cochera y aparcamiento de máquinas viales y cortadoras de pasto, llevó a la construcción de un gran tinglado de chapa sobre estructura de vigas y columnas metálicas. Este constituye el elemento más agresivo a la fisonomía y relación entre los edificios



originales. Por otra parte, se han realizado agregados a algunos de dichos inmuebles que desvirtúan sus imágenes, verificándose en la forrajería, que la adición efectuada no sólo altera la volumetría original sino la concepción simétrica de la fachada principal.

En este conjunto, el grado de deterioro es asimismo variable. Las causas pueden encontrarse tanto en la falta de un mantenimiento adecuado, como en el uso indebido y en la agregación no planificada de nuevos elementos componentes.

4.2.- EL PATRIMONIO PAISAJISTICO

El principal rasgo paisajístico del sector Santa Rosa es la presencia de profusas arboledas de distintas especies.

Los caminos de acceso vehicular describen recorridos sinuosos que permiten una percepción gradual de los edificios, acentuando su inserción en el paisaje. Por el contrario, el edificio del casco principal se presenta como punto focal de una avenida que finaliza en una rotonda que lo precede y enfatiza su jerarquía.

Las visuales son atractivas por sus contrastes de colores, texturas, formas y disposiciones alternativas de las masas arbóreas que conforman el espacio exterior por medio de abras, cierras, perspectivas, etc.

El conjunto designado como área de servicios generales y habitaciones del personal, está rodeado por un seto de planta irregular que respondiendo a la necesidad de cerramiento del uso actual, alterna ligustrinas y thuyas. Dos de sus lados lindan con circulaciones vehiculares. Lateralmente, una hilera de plátanos de gran porte y arbustos decorativos como coronas de novia, membrilleros, etc., escoltan el camino de ingreso secundario al conjunto.

En este conjunto, la densi-

dad de plantación y la predominancia de caducifolias permiten el buen asoleamiento invernal de los inmuebles y áreas libres, sólo interferido por el tinglado existente entre el pabellón de habitaciones y cocina y la ex forrajería.

El patrimonio paisajístico presenta diversos grados de deterioro. Las causas pueden encontrarse en la presencia de plantas parásitas y hongos que afectan la supervivencia de numerosos ejemplares, en el maltrato físico y encendido de fuego al pie de los mismos y fundamentalmente, en

5.- PREMISAS BASICAS PARA LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO EDILICIO

Tal como ya se ha expresado, el Parque Percyra Iraola además de su condición de área verde de uso público relacionada con un importante conglomerado urbano, constituye un testimonio histórico cultural de primer orden, que muestra desde la transformación y artificialización del medio natural hasta los lenguajes arquitectónicos en boga en la Argentina de principios de siglo.

De allí que el patrimonio



la carencia de un plan de acción respetuoso del trazado primigenio que evite las acciones espontáneas y regularice el mantenimiento.

edificio pueda ser evaluado en una doble instancia: por un lado, como testimonio histórico cultural y, por otro, como bienes que permiten, mediante ordenadas y



En el acceso principal se encuentran dos cipreses piramidales que junto a una añosa palmera frente al pabellón de habitaciones y cocina, jalonan el sitio. Hacia la ex forrajería, se ubica un grupo de variable desarrollo compuesto por fresnos, plátanos, ceibos, y sombrillas de la China. Por el resto de sus lindes, el predio se extiende en el parque con la presencia cercana de grupos de eucalipto y coníferas.

Si bien dentro del conjunto la plantación presenta varios alineamientos, la inclusión no planificada de nuevos ejemplares o la eliminación de otros para delimitar internamente los diferentes usos, no permite detectar una estructura clara de composición, como ocurre con la fila de olmos lindera al tinglado. Un ejemplar singular lo constituye el ombú situado junto a los baños que, por sus dimensiones y carácter, conforma espacialmente el lugar.

planificadas intervenciones, adecuarse a los requerimientos funcionales emergentes del uso a que se ha afectado a la ex estancia Santa Rosa y dar respuesta a las necesidades, deseos y expectativas de los miles de usuarios que usufructúan de ese significativo recurso.

Es inevitable expresar que, hasta el presente y en su justo término, ninguna de las dos instancias han sido tomadas en cuenta en la gestión de tan importante acervo. Los desajustes observados pueden clasificarse en:

a) Funcionales: La gran mayoría de los edificios ha sido afectada a usos diferentes de los originales. Esta situación podría considerarse natural en virtud del importante cambio funcional que

supuso la expropiación. Pero muchos de los inmuebles han sido destinados a usos incompatibles con sus características físicas, o alejados de la posibilidad de disfrute por parte de los visitantes.

b) Morfológicas: El agregado de partes nuevas, producto de las necesidades planteadas por nuevos usos, incidió negativamente en la lectura tipológica y formal de los inmuebles. Se trata verdaderamente de aditamentos, sin un estudio de integración armónica con lo existente, sin valor en sí mismos, que agreden y desfiguran las fisonomías originales.

c) De conservación: La falta de un mantenimiento adecuado, la carencia de recaudos en un medio caracterizado por la alta

humedad, la falta de reparación a tiempo, se cuentan entre los factores que han influido para que la mayoría de los edificios presenten en la actualidad un avanzado grado de deterioro. En algunos casos se ha verificado la urgente necesidad de llevar a cabo acciones técnicas que eviten la obsolescencia irreversible de los inmuebles.

d) Paisajísticos: La afectación del Parque al uso público supuso la aparición de nuevos requerimientos funcionales. En muchos casos, éstos fueron resueltos a partir de la construcción de nuevos edificios los que, por lo general, y a partir de su implantación, fisonomía o técnicas constructivas no se integraron armónicamente al entorno del parque o a los conjuntos edilicios

originales.

En síntesis, es posible expresar que nos hallamos frente a un rico patrimonio arquitectónico paisajístico que, a través de cuatro décadas, no ha sido valorado en toda su significación y potencialidad. Esta preocupación ha promovido que las actuales autoridades encargadas de la gestión y administración del recurso, fijaran las metas y objetivos necesarios para emprender las acciones tendientes a su rescate y puesta en valor.

Se considera que, además de las tareas técnicas imprescindibles para la conservación y rehabilitación de los inmuebles, resulta necesaria una evaluación de sus usos posibles, de modo que satisfagan los requerimientos de equipamiento y servicios de los visitantes y contemplen la alternativa de agregar nuevos atractivos a los existentes. La definición de un circuito didáctico cultural que permita al visitante conocer los distintos tipos de instalaciones que conformaban una estancia de esta categoría, su disposición, lenguajes arquitectónicos y técnicas constructivas, agregaría a la relación hombre naturaleza del parque en sí, la adquisición de nuevos conocimientos, vivencias y contactos directos con un tema no habitual al habitante de la 'gran ciudad metropolitana'.

En todo plan de rescate, resulta necesario contar con un cabal conocimiento del acervo a rehabilitar, a través de un registro sistematizado y actualizado de los edificios y sitios que lo componen. Con este fin se ha realizado, en 1991, un inventario del patrimonio edilicio, que incluyó a los inmuebles originales y los construidos con posterioridad a la expropiación. Como resultado de esta etapa se ha procedido a una categorización de los inmuebles, identificando aquellos que presentan mayor valor histórico, arquitectónico y paisajístico y cuya conservación

se considera prioritaria, hasta los que, por su falta de valor intrínseco y su grado de agresividad al conjunto admiten y aun demandan su remoción. Este inventario es utilizado como medio de concientización para los actores intervinientes en el plan, así como para delinear y establecer prioridades en cuanto a las acciones a emprender.

Una propuesta de rehabilitación debe contemplar, además, un estudio de factibilidad técnica y económica, con el objeto de analizar si los insumos a disponer en el momento indicado serán los adecuados, en calidad y cantidad, para la materialización de la propuesta.

En la Argentina, como en la mayoría de los países de Iberoamérica el capital público es uno de los recursos de producción más escasos. Por ello estos estudios de factibilidad deben ser lo más realistas posible cuando se trata de evaluar obras a construir por el sector público. No hacerlo es condenar al fracaso, desde su mismo proceso de gestación, a cualquier propuesta que implique desembolso económico.

Existen diferentes criterios para valorar los edificios desde el punto de vista económico en relación a su estado actual. No son tan frecuentes, en cambio, las metodologías para determinar costos futuros de la puesta en valor, los que sin embargo resultan imprescindibles a los efectos de determinar su factibilidad.

En el marco del análisis que se está efectuando pueden distinguirse dos situaciones:

- La valoración netamente económica, que a su vez puede responder a diferentes criterios (valor de mercado, intrínseco, de reposición, etc.).

- El valor de edificios singulares por su antigüedad, tipología, tecnología empleada, significado, etc., que dan testimonio de épocas pasadas y se relacionan

con la identidad nacional. Este aspecto puede presentar una cierta afinidad con el valor de uso, funcional o de utilidad, en el sentido que el bien es apreciado por su capacidad para satisfacer necesidades no sólo físicas, sino psicológicas, sociológicas y culturales.

En calidad de caso de estudio se ha tomado el conjunto destinado originalmente a servicios y residencia del personal y, en particular, el edificio correspondiente a la primitiva forrajería.

5.1.- PROPUESTA A NIVEL DE CONJUNTO

Dicho conjunto está conformado, como se ha descrito, por cuatro edificios originales, con el agregado de nuevas construcciones que, exentas o anexas a los edificios, cobijan diversas clases de vehículos y maquinarias, chatana, herramientas y otros trastos en desuso. Estas instalaciones constituyen un grave desajuste formal y paisajístico, que altera y contamina el aspecto primigenio de los inmuebles y la relación entre ellos, a la vez que le confieren al conjunto una fisonomía desagradable.

Las premisas básicas para la rehabilitación del área consisten en afectar el conjunto al uso público, redefinir sus funciones y poner en valor los edificios históricos. De este modo, el conjunto integrará un circuito turístico cultural que, dentro de la planificación total del Parque, permita al visitante conocer las instalaciones de la estancia y los tipos edilicios que albergaban a las diferentes funciones del establecimiento.

Para cumplir con estos propósitos se ha definido un plan de acción que prevé los siguientes pasos:

- Desafectación del sector de su uso actual. Para esto será necesario definir una nueva área de

servicios que deberá ubicarse fuera de los circuitos turísticos recreativos principales.

- Traslado de vehículos, maquinaria y chatarra al nuevo sector destinado para tal fin y limpieza general del conjunto.

- Remoción de construcciones precarias y demolición de construcciones agregadas al conjunto original.

- Intervenciones de puesta en valor de los edificios.

se ha fijado que las mismas deben estar en concordancia con sus características físicas, de modo de no alterar el decoro ni la apariencia de los edificios, valorados en la doble instancia de documentos histórico arquitectónicos y recursos económicos. Por ello, y priorizando la conservación de sus estructuras tipológicas y aspectos exteriores, se evitarán las intervenciones que puedan ir en su detrimento, a la vez que los

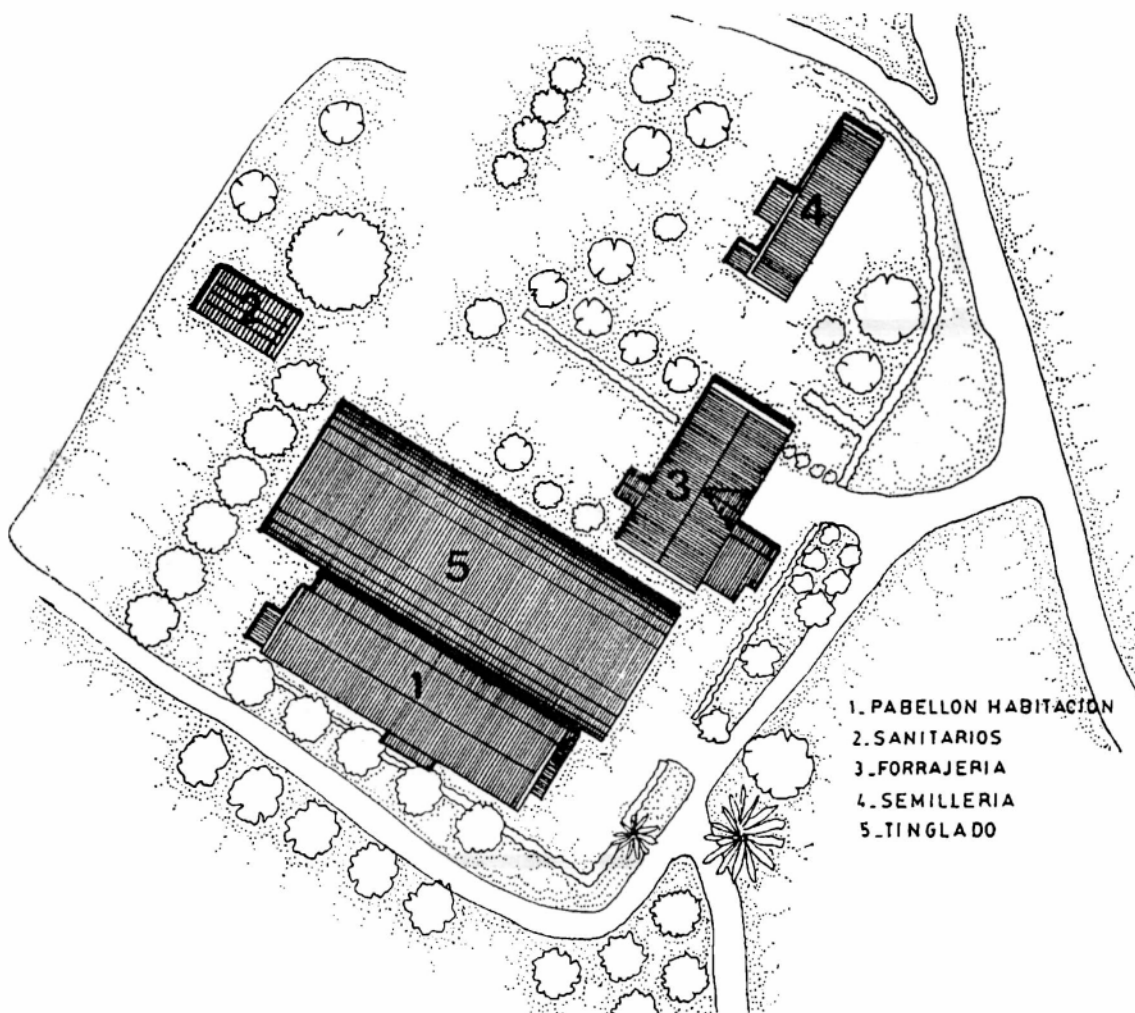
(edificio destinado originalmente a residencia del personal).

- Confeitería y restaurante. (ex forrajería).

- Administración. (ex semillaría).

- Sanitarios públicos. (ex sanitarios del personal).

Para el espacio libre, producto de la remoción del tinglado, se propone la organización de un patio concentrador y



- Dotación de infraestructura y equipamiento según los nuevos usos a asignar.

- Parquización y completamiento del material vegetal.

- Señalización e iluminación acorde con los usos propuestos.

Respecto de las funciones a las que se afectarán los inmuebles,

nuevos usos estarán en equilibrio con ellos.

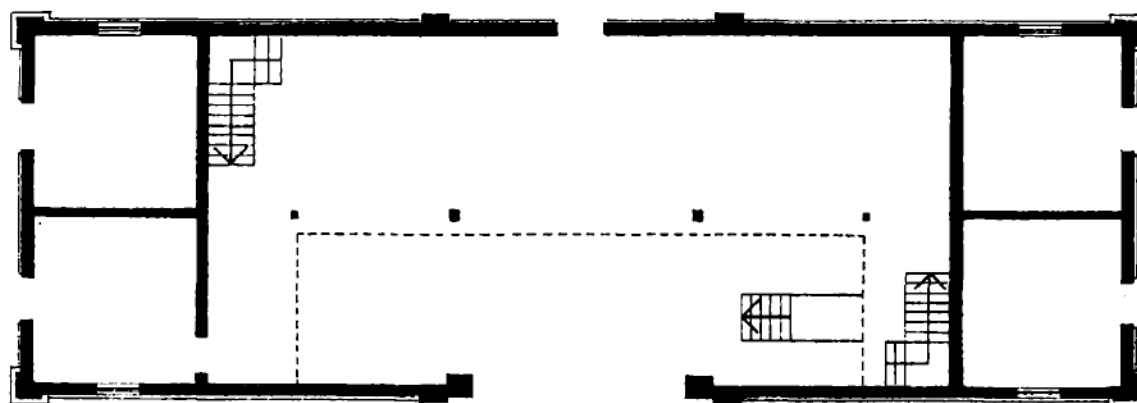
A partir de estas condiciones se define al área como un sector de uso público donde se proponen las siguientes funciones:

- Centro de producción, exhibición y venta de artesanías.

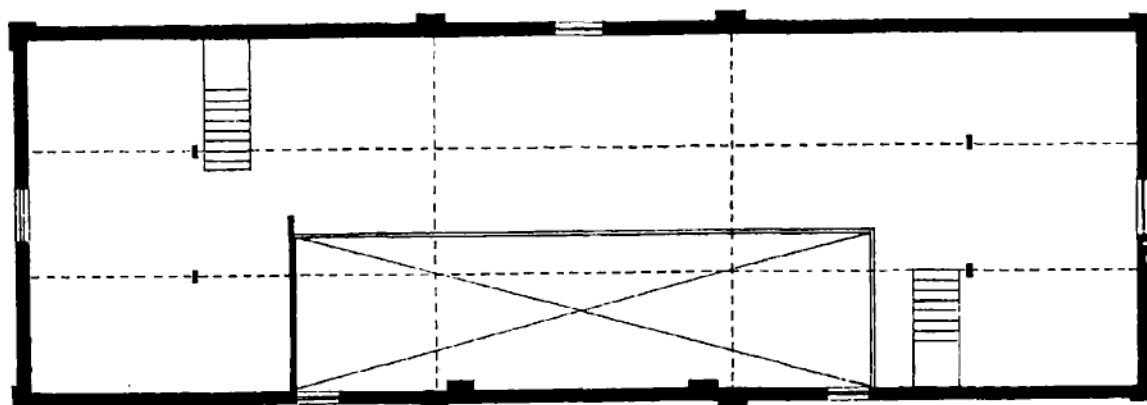
vinculante del conjunto, convenientemente parquizado y equipado para contener la exhibición de maquinarias y elementos de trabajo, reparados y remozados, existentes en el lugar y pertenecientes al antiguo establecimiento.

5.2.- PROPUESTA A NIVEL DE EDIFICIO.

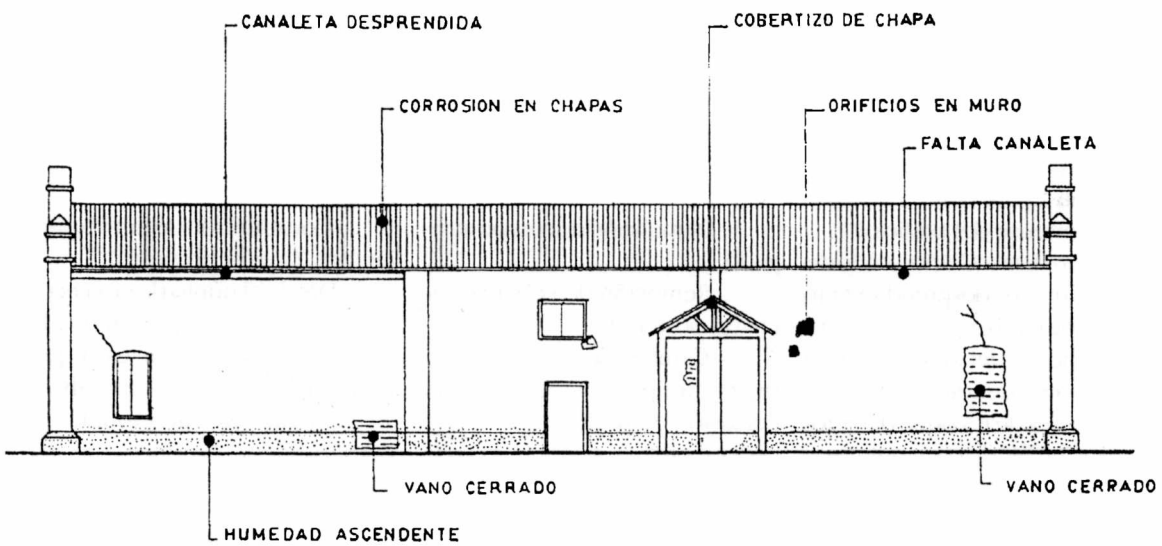
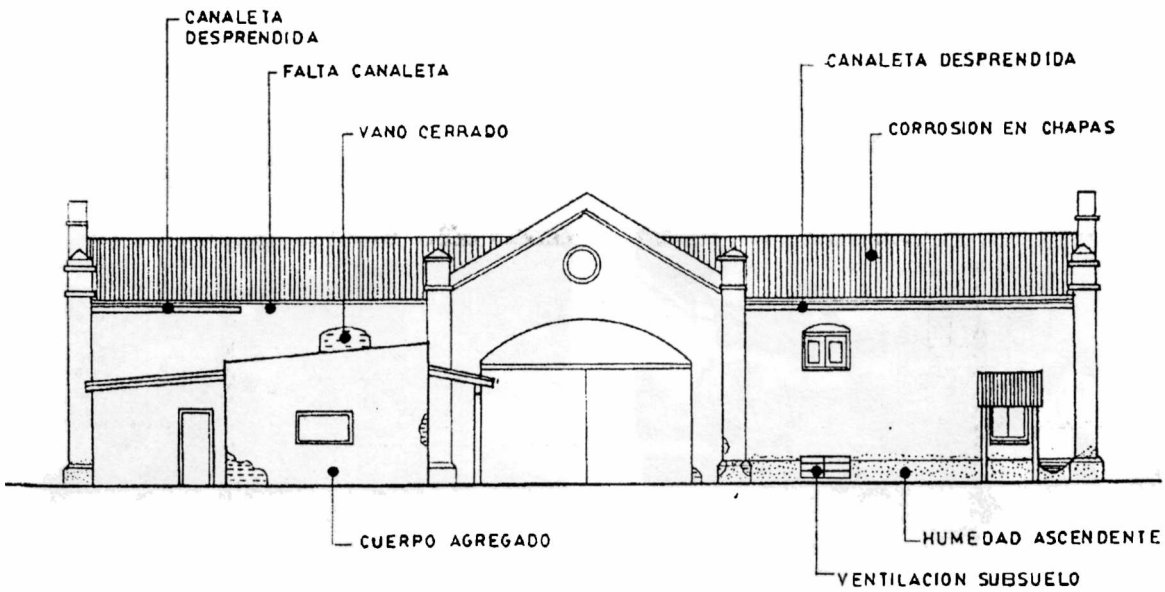
A los efectos de analizar y evaluar la puesta en valor del patrimonio físico, se ha seleccionado como caso el edificio destinado originalmente a forrajería que permite instrumentar con rapidez las medidas necesarias para su rehabilitación y, por consiguiente, recuperar la inversión en el corto plazo.

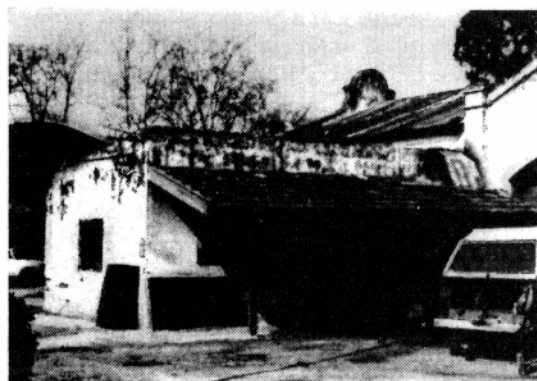
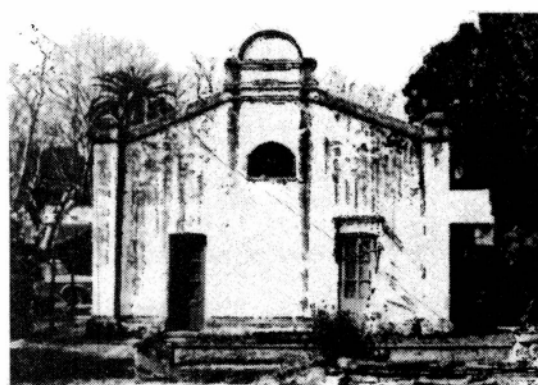


PLANTA BAJA



PLANTA ALTA





Realizado el diagnóstico de situación del caso, sustento del posterior estudio de factibilidad, surgieron los siguientes desajustes:

a) Morfológicos: Se ha agregado un cuerpo construido en mampostería al frente del edificio y un tinglado de chapa en la parte posterior. Estos elementos desvirtúan la lectura del edificio, concebido originalmente como un volumen único basado en una concepción simétrica.

b) Técnicas: Se detectaron las siguientes patologías:

- Cubierta de chapa. Se verifica que la totalidad de las chapas están atacadas por corrosión en superficie (no se detecta paso de agua al interior del edificio).

- Canaletas: Como producto de su falta o desprendimiento que permiten el libre escurrimiento del agua sobre los paramentos exteriores, se encuentran sectores de revoque dañados por erosión hídrica con presencia de agentes biológicos como hongos y algas.

- Muros: Dada la carencia de capas aisladoras se observa, en todo el perímetro del edificio, deterioro y desprendimientos de revoques, presencia de hongos y

otros agentes biológicos, producidos por humedad ascendente.

- Pintura exterior: Se ha detectado, a partir de su mal estado y la lectura de las sucesivas capas residuales en sectores del edificio, que el color actual no es el original.

La premisa básica de la intervención técnica consiste en llevar al edificio a su aspecto original y subsanar los desajustes que afectan a su buen mantenimiento. Se prevén las siguientes acciones:

- Demolición de cuerpo agregado.

- Remoción de cobertizo de chapa posterior.

- Cambio de chapas de cubierta que presenten ataque por corrosión en profundidad, y limpieza y pintura de aquellas recuperables.

- Colocación de canaleta nueva.

- Recomposición de capa aisladora en todo el perímetro mediante inyección de siliconas.

- Colocación de llaves en

fisuras.

- Reapertura de vanos cerrados.

- Reparación de revoques en sectores deteriorados.

- Limpieza de revoque y pintura exterior.

- Reparación y pintura de carpintería.

- Recolocación de carpintería en vanos cerrados respetando los modelos originales.

- Reparación, limpieza y pintura de estructura interior de madera.

- Construcción de nuevo piso interior. (según proyecto).

Desde el punto de vista económico, se puede apreciar que la estructura original -que es la que define tipológicamente al edificio se encuentra en buen estado de conservación, producto de su solidez y de la calidad artesanal de su ejecución. Ello constituye una ventaja, dado que los muros, cubiertas, elementos de sostén y divisorias internas representan un porcentaje elevado del costo total de la construcción.

En cambio, debe intervenir-se en profundidad en los revestimientos, que por su ubicación superficial y el uso actual del edificio (depósito de maquinarias, vehículos, herramientas), son los que han sufrido mayor desgaste debido a la falta de mantenimiento preventivo, y por estar sujetos a golpes de impacto, acción de productos oleosos y abrasivos, etc.

También es necesario el tratamiento integral de las instalaciones, según los nuevos usos previstos y conceptos de confort que evidentemente no existían en la época de la construcción original.

La evaluación económica de la propuesta que se presenta a

continuación es de tipo estimativo y global, ya que ha sido realizada en etapas previas al anteproyecto y proyecto definitivos. Sin embargo, resulta de utilidad para determinar la prefactibilidad económica, ya que considera las características del edificio, el deterioro observado en cada rubro constructivo, y los costos actuales estimados para las acciones a emprender.

Se consideraron las siguientes hipótesis y pasos metodológicos:

- Se determinó la magnitud de la superficie construida y se estimó el valor de reposición del m² construido en 500 U\$S.

- Se realizó un listado de rubros de la construcción según

los criterios habituales al respecto, estimando la incidencia económica de cada rubro en el costo total del edificio. Debe notarse que en este tipo de construcción (un gran espacio único con una envolvente maciza), dicha incidencia varía, por ejemplo, respecto de una vivienda, pasando los muros y la cubierta a tener un mayor peso por m².

- De acuerdo al análisis realizado in situ respecto de los desajustes existentes, al diagnóstico resultante, y considerando las posibles alternativas de uso futuro, se evaluó qué proporción del rubro debía ser renovada.

- Finalmente se obtuvo un costo previsto por rubro y del total de la intervención.

Nº	RUBRO	Incidencia % de costos	Costo de reposición U\$S	% Costo según estado	Costo estimado U\$S
1.	Trabajos previos				
	Demoliciones	0,5	955	90	859,5
2.	Excavaciones	1,5	2.865	10	286,5
3.	Estructura y Cerramientos	27,0	51.570	10	5.157,0
4.	Aislaciones	2,0	3.820	80	3.056,0
5.	Cubiertas	15,0	28.650	30	8.595,0
6.	Revoques	4,0	7.640	20	1.528,0
7.	Cielorrasos	4,0	7.640	20	1.528,0
8.	Contrapisos	1,5	2.865	30	859,5
9.	Pisos	6,0	11.460	100	11.460,0
10.	Zócalos	0,5	955	100	955,0
11.	Revestimientos	2,0	3.820	100	2.820,0
12.	Carpintería	11,0	21.010	60	12.606,0
13.	Inst. Sanitaria	6,0	11.460	90	10.340,0
14.	Inst. Gas	2,5	4.775	100	4.775,0
15.	Inst. Eléctrica	7,0	13.370	90	12.933,0
16.	Pintura	3,5	6.685	100	6.685,0
17.	Cristales	2,0	3.820	80	3.056,0
18.	Varios	4,0	7.640	100	7.640,0
TOTAL		100%	191.000		95.214,0

Superficie cubierta: Planta baja: 217 m².
Planta alta: 165 m².
Total: 382 m².

Costo por m²: 500 U\$S

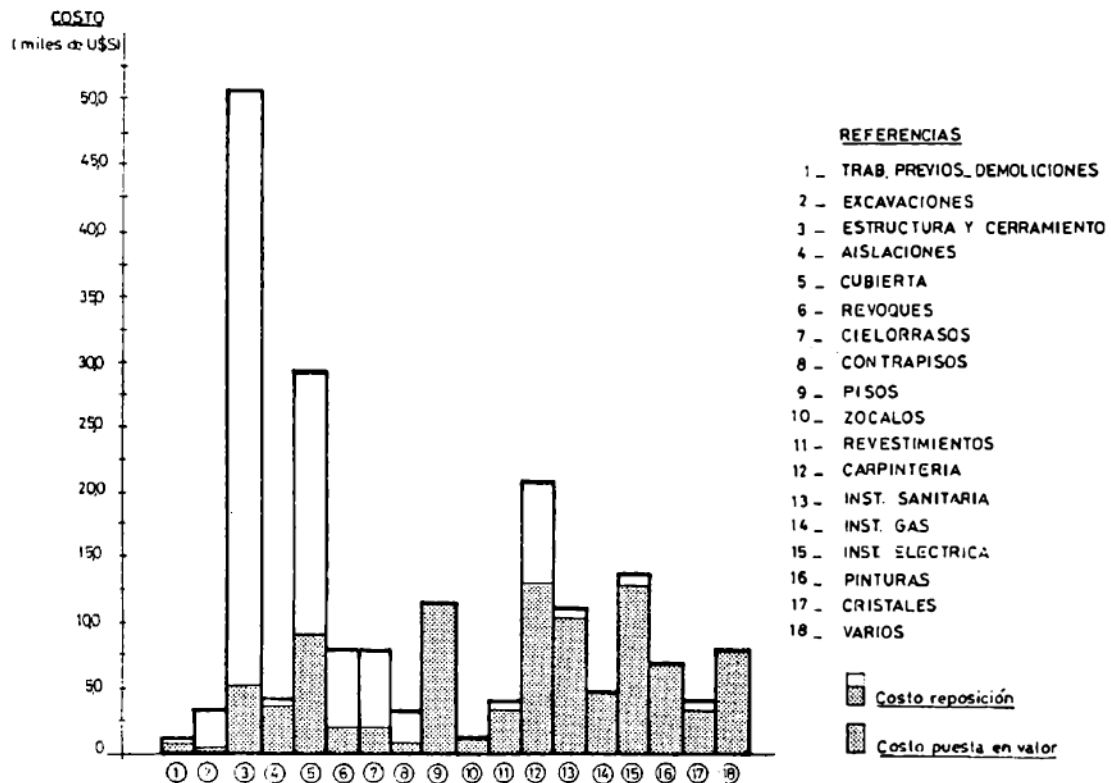
Costo total: 92.214 U\$S

Se puede apreciar que la puesta en valor demandaría cerca de un 50% del costo de reposición, valor debido en gran medida a la incidencia de la carpintería

dades al aire libre.

Una obra de rehabilitación necesita, en etapas más avanzadas de su desarrollo, una evaluación económica algo diferente a

de los beneficios de la naturaleza en la gran ciudad metropolitana, no asume en plenitud el carácter de área de esparcimiento a escala regional, por haber sido, en gran



e instalaciones que deben renovarse casi en su totalidad.

La gráfica muestra el perfil de costos de reposición y los costos necesarios para la rehabilitación, según los distintos rubros. Se observa que ciertos items deben prácticamente rehacerse, mientras que existe un amplio aprovechamiento de la envolvente.

Si se considera por ejemplo que un uso posible del edificio sería el de confitería y restaurant, este costo podría ser amortizado en un año, considerando un ingreso neto promedio de alrededor de 250 US\$ diarios. Este ingreso no parece irreal en el contexto analizado, teniendo en cuenta la gran afluencia de público habitual durante los días feriados y en épocas adecuadas para las activi-

dad que se utiliza para las obras nuevas. En efecto, en este caso en particular, hay que considerar factores asociados que derivan del respeto a la tecnología original, accesibilidad de materiales, equipo y operarios, etc.

La metodología expuesta sólo pretende un acercamiento a la realidad económica de la obra en etapas tempranas del desarrollo del proceso edilicio, como medio para determinar a priori la factibilidad de la propuesta de puesta en valor.

6.- CONCLUSIONES

En el transcurso del trabajo se han puesto de manifiesto varios hechos relevantes:

- El Parque Pereyra Iraola, factor de equilibrio e introductor

parte, desafectado del uso público. Esta situación, agravada por el estado precario de sus instalaciones y la falta de rehabilitación de su patrimonio construido, no permiten, en la actualidad, el amplio desarrollo de sus funciones.

- El significado histórico del Parque Pereyra Iraola, de donde deriva la necesidad de su preservación y puesta en valor. La robustez de las construcciones, e incluso de los ejemplares arbóreos centenarios, han impedido en forma natural, hasta hoy, la destrucción de este patrimonio, a pesar de la falta de planificación, del uso indiscriminado y agresivo de los espacios y de la actitud desaprensiva de los usuarios. Las fases de investigación y análisis deberán comprender todos los aspectos que conlleven a una

mejor comprensión y evaluación del recurso: paisajísticos y edilicios, humanos y sociales, económicos, culturales, etc.

- La falta de consideración de los valores esenciales del Parque Pereyra Iraola que produjo, en el transcurso del tiempo, la degradación de su patrimonio paisajístico y arquitectónico, y el alejamiento progresivo de sus objetivos originales. Para revertir esta situación se hace necesaria una evaluación conjunta de los distintos factores que intervienen

en su puesta en valor, como base para una política provincial que determine la planificación integral, defina los principios para la toma de decisiones e implemente las medidas legales que garanticen el control de las futuras intervenciones y la preservación del recurso.

El reconocimiento de estos hechos por parte de todos los sectores involucrados, desde el poder público hasta los usuarios, constituye el punto de partida para poder llevar a la práctica

acciones tendientes a mejorar y revertir la situación actual del Parque que, por su complejidad, exige distintos niveles de planificación. El análisis y diagnóstico presentado aportan, desde los fundamentos para la rehabilitación de su patrimonio edilicio y paisajístico, algunos de los caminos posibles para la recuperación física y social del Parque Pereyra Iraola, entidad que, inmersa en la gran ciudad metropolitana, conforma un territorio de ineludable significación para el encuentro del hombre y la naturaleza.

BIBLIOGRAFIA

- * ANALES DE LA SOCIEDAD RURAL ARGENTINA. Volumen IV, Buenos Aires, 1870.
- * COMISION CENTRAL HONORARIA DE PARQUES PROVINCIALES Y DE PROTECCION A LA FAUNA Y FLORA ABORIGEN de la Provincia de Buenos Aires: Los Parques Provinciales de Buenos Aires. (1938-1946). Taller de Impresiones Oficiales, La Plata, 1946.
- * Decreto N° 1.465. 28 de enero de 1949.
- * FISCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES c/ Pereyra Iraola. Expropiación. Antecedentes del dominio e Informe de los peritos designados en el juicio sobre expropiación del lote A del campo San Juan. La Plata, 1950.
- * HURET, Jules: "De Buenos Aires al Gran Chaco". En: "Estancias Bonaerenses", de Carlos Moncaut, City Bell, 1977.
- * Informe "Comisión Parque Pereyra Iraola". 1986.
Informe: "Estudio Particularizado Area Parque Pereyra Iraola" Dirección de Planeamiento Territorial. Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires y Dirección Forestal. Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires. 1974.
- * LAURIE, Michael: "Introducción a la Arquitectura del Paisaje", Ed. G. Gili, Barcelona, 1983.
- * LAHOURECADE, Margarita y SETTE, Enrique: "Planificación y Optimización del Uso del Parque Pereyra Iraola". Dirección de Conservación de Ambientes Naturales. Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires, La Plata 1988.
- * "Parque Pereyra Iraola: Un pulmón que se reduce". En: Diario El Día, La Plata, 16 de abril de 1985.
- * PEREYRA IRAOLA, Leonardo: Legado a sus hijos. Expediente 2.212. Juzgado N° 3. Secretaría N° 17.
- * "Recuperación y Puesta en valor del Parque Pereyra Iraola". En: Diario La Razón, 22 de agosto de 1988.
- * SAENZ QUESADA, María: "Los Estancieros". Ed. Sudamericana, Buenos Aires, 1991.
- * SBARRA, Noel: "Historia del Alambrado en la Argentina". EUDEBA. Buenos Aires, 1964.
- * "Sistema de Inventario y Registro Automatizado de Monumentos y Sitios". Boletín N° 6, ICOMOS Argentina, Buenos Aires, 11/1986.